



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vörten i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vörten i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716443-9627 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stampen 26:3	1985-11-08	1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	143
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 360
49	garageplatser, inkl 4 MC-platser	552
Totalt 140 objekt		8 055

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 2 rok, 24 st 3 rok, 20 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Stampen GA:6	G:A	716444-3538	19 / 100	Sopsuganläggning med terminalutrustning och med till terminalen anslutna ledningar i mark och byggnader med därtill hörande sop-och transportluftventiler med anordningar för mätning och fjärrmanövrering
Göteborg Stampen GA:7	G:A		44 / 59	Nedfartsramp med kommunikationsyta samt belysning, Spillvattenledningar med oljeavskiljare och pumpkammare, Ventilationskanal, Till-och frånluftsfläktar för garageutrymmet, Motordriven garageport och nyckelskåp, Värmeslingor i ramp, Elmätare samt avloppsledning
Göteborg Stampen GA:10	G:A		50%	Kommunikationsytor, Dagvattenledningar med brunnar

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marie Dellve Myhlendorph	Ordförande	2021-06-23	
Irena Iwanicka Åberg	Ledamot	2001-09-06	2024-06-18
Bo-Christer Boberg	Ledamot	2022-05-19	
Klas Sjödel	HSB-Ledamot	2021-09-10	
Charlotte Bornheim	Ledamot	2022-05-19	
Jessica Villing	Ledamot	2024-06-18	
Tomas Dahlqvist	Ledamot	2021-06-23	
Johan Carlander	Ledamot	2024-06-18	2025-03-24
Jesper Nilsson	Ledamot	2023-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Dellve Myhlendorph, Tomas Dahlqvist, Bo-Christer Boberg och Jesper Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Charlotte Bornheim, Marie Dellve Myhlendorph och Tomas Dahlqvist.

Revisorer har varit: Jan Briheim med Jakob Österberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Joakim Grunditz (sammankallande), Ulwf Tegelberg samt Irena Åberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar inklusive 4 stycken fullmakter.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-21. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar inklusive 1 stycken fullmakt. Ärendet på extrastämman var beslut 2 av 2 att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-14.

Föreningen har under året lagt om 3 st lån. Till följd av omvärldsfaktorer som resulterat i fortsatt höga räntenivåer har räntekostnaderna för föreningen ökat i samband med omläggning av lånen, från tidigare mycket gynnsamma räntenivåer.

Styrelsen har fortsatt aktivt arbetat med placeringar av föreningens medel.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

- Fasadrenovering etapp2
- OVK har genomförts och är godkänt
- Underhållsspolning av avloppsrör
- Tilläggsisolering av passage mellan Adler Salius gata och Barnhusgatan

Under året har följande reparationer gjorts

- En vattenskada pga läckage i köksavlopp och erforderliga åtgärder utförts
- Renovering inom ramen för föreningens ansvar av 1 lägenheter med anledning av vatteninträngning i anslutning till fasaden

På senare år har följande större åtgärder genomförts:

- Byte lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
- Montering av postboxar med tagg
- Byte av hissar
- Fasadrenovering påbörjats
- Injustering värmesystem
- Uppdatering av fastighetens fläktar och styrning av dessa
- Renvoring av garage

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Styrelsen fortsätter arbetet med att energieffektivisera fastigheten.
- Utredning av möjligheter av reparation/renovering av garagedfarten genomförs och eventuella åtgärder är planerade 2026-2027.
- Fortsatt renovering av fasaden planeras 2026.
- Översyn och byte av skalskydd planeras att påbörjas under 2025.
- Besiktning och eventuella åtgärder av dagvatten från gårdsbjälklag planeras 2025

Vidare bedömer styrelsen att lägenheternas månadsavgifter kan komma behöva revideras beroende på händelseutvecklingen i vår omvärld.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	356	374	360	375	415
Skuldsättning, kr/kvm	7 821	8 397	8 397	8 397	8 397
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 560	8 560	8 560	8 560	8 560
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	138	139	173	161	114
Årsavgifter, kr/kvm	921	877	797	797	797
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	85	82	87	86
Totala intäkter, kr/kvm	974	1 017	955	903	911
Nettoomsättning, tkr	7 843	7 492	6 871	6 759	6 808
Resultat efter finansiella poster, tkr	-283	140	-1 701	1 378	745
Soliditet, %	53	53	53	54	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2024 beräknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror till en del på utfört underhåll under året. Räntekostnaden har också ökat med 518,7 tkr. Efter avsättning till och ianspråktagande av underhållsfonden har föreningen ett positivt resultat.

Föreningens kassaflöde ökar med 516,6 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 356 kr/m².

Föreningen har efter räkenskapsårets slut amorterat 5 000 tkr på föreningens lån för att möta ökade räntekostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 958 334	0	0	12 958 334
Upplåtelseavgifter, kr	3 260 192	0	0	3 260 192
Uppskrivningsfond, kr	48 559 000	0	0	48 559 000
Underhållsfond, kr	1 396 148	0	-857 673	538 475
S:a bundet eget kapital, kr	66 173 674	0	-857 673	65 316 001
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 692 479	140 079	857 673	8 690 231
Årets resultat, kr	140 079	-140 079	-282 531	-282 531
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 832 558	0	575 142	8 407 700
S:a eget kapital, kr	74 006 232	0	-282 531	73 723 701

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 057 673 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 832 558
Årets resultat, kr	-282 531
Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 057 673
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 407 700

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 407 700
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 842 998	7 492 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	298	135 855
Summa Rörelseintäkter		7 843 296	7 628 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 106 251	-4 700 704
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 809	-145 080
Personalkostnader	Not 6	-251 520	-256 517
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 089 435	-1 085 424
Summa Rörelsekostnader		-6 583 015	-6 187 725
Rörelseresultat		1 260 281	1 440 444
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	524 418	246 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 067 229	-1 547 046
Summa Finansiella poster		-1 542 811	-1 300 364
Resultat efter finansiella poster		-282 531	140 079
Resultat före skatt		-282 531	140 079
Årets resultat		-282 531	140 079



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	122 056 678	123 124 231
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	151 132	138 514
Summa Materiella anläggningstillgångar		122 207 810	123 262 745

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500

Summa Anläggningstillgångar

122 211 310 123 266 245

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 395	7 444
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 028 574	2 951 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	390 586	118 640
Summa Kortfristiga fordringar		3 420 555	3 077 197

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	7 670 450	7 372 687
Summa Kortfristiga placeringar		7 670 450	7 372 687

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	5 117 199	4 971 703
Summa Kassa och bank		5 117 199	4 971 703

Summa Omsättningstillgångar

16 208 204 15 421 587

Summa Tillgångar

138 419 514 138 687 833



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	16 218 526	16 218 526
Uppskrivningsfond	48 559 000	48 559 000
Fond för yttre underhåll	538 475	1 396 148
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	65 316 001	66 173 674

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 690 231	7 692 479
Årets resultat	-282 531	140 079
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	8 407 700	7 832 558

Summa Eget kapital**73 723 701 74 006 232**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	30 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	30 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	63 000 000	33 000 000
Leverantörsskulder		432 768	150 224
Skatteskulder		17 478	17 590
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	101 162	99 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 144 405	1 414 652
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		64 695 813	34 681 600

Summa Skulder**64 695 813 64 681 600****Summa Eget kapital och skulder****138 419 514 138 687 833**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 260 281	1 440 444
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 089 435	1 085 424
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 089 435	1 085 424
Erhållen ränta	428 184	246 682
Erlagd ränta	-2 089 756	-1 447 531
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	688 144	1 325 018
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-173 767	-205 325
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	36 739	-1 139 809
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-137 028	-1 345 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	551 116	-20 115
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-34 500	61 550
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 500	61 550
Årets kassaflöde	516 616	41 435
Likvida medel vid årets början	15 094 505	15 053 071
Likvida medel vid årets slut	15 611 121	15 094 505



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-20 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	37 087 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 779 364	6 456 492
	Hyror lokaler	351 900	330 360
	Hyror garage och parkeringsplatser	542 377	537 300
	Hyror förbrukningsbaserad	11 404	14 464
	Hyror övrigt	31 420	13 480
	Övriga primära intäkter	149 210	163 138
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 865 675	7 515 234
	Hyresbortfall	-22 677	-22 920
	<i>Summa</i>	-22 677	-22 920
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 842 998	7 492 314
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	298	135 855
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	298	135 855
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-656 491	-568 098
	Snö och halk-bekämpning	-45 682	-21 140
	Reparationer	-352 928	-459 628
	Planerat underhåll	-2 057 673	-1 578 279
	El	-244 443	-282 618
	Uppvärmning	-571 963	-496 407
	Vatten	-291 887	-263 518
	Sophämtning	-182 440	-377 248
	Fastighetsförsäkring	-61 824	-57 780
	Kabel-TV och bredband	-151 389	-151 227
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-212 420	-208 771
	Förvaltningsavtalskostnader	-197 326	-210 117
	Övriga driftkostnader	-79 785	-25 872
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 106 251	-4 700 704

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-500
	Administrationskostnader	-23 478	-15 981
	Extern revision	-13 500	-11 500
	Konsultkostnader	-4 163	0
	Medlemsavgifter	-35 700	-35 700
	Föreningsverksamhet	-5 115	-42 267
	Övriga förvaltningskostnader	-53 853	-39 132
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-135 809	-145 080
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-186 850	-185 253
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-12 275	-17 400
	Sociala avgifter	-50 395	-51 864
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-251 520	-256 517
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-973 678	-973 678
	Avskrivning på markanläggning	-93 875	-93 875
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-21 882	-17 871
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 089 435	-1 085 424
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter bunden placering	393 996	164 000
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	130 422	82 682
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	524 418	246 682
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 060 041	-1 541 339
	Övriga räntekostnader	-7 188	-5 707
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 067 229	-1 547 046

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	83 234 347	83 164 647
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 941 000	8 941 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 689 250	1 689 250
	Årets investeringar	0	69 700
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	93 864 597	93 864 597
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 299 366	-18 231 813
	Årets avskrivningar	-1 067 553	-1 067 553
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 366 919	-19 299 366
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar mark	48 559 000	48 559 000
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	48 559 000	48 559 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	122 056 678	123 124 231
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	100 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 135 000	1 135 000
	<i>Summa</i>	212 735 000	212 735 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	76 725 000	76 725 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	76 725 000	76 725 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	595 438	595 438
	Årets investeringar	34 500	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	629 938	595 438
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-456 924	-439 053
	Årets avskrivningar	-21 882	-17 871
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-478 806	-456 924
	<i>Utgående redovisat värde</i>	151 132	138 514

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andel i SBC	3 000	3 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	3 500	3 500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 823 472	2 750 115
	Övriga fordringar	205 102	200 998
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 028 574	2 951 113
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	96 233	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	294 352	118 640
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	390 586	118 640
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Kortfristiga placeringar Collector	7 670 450	7 372 687
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	7 670 450	7 372 687
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	245 430	224 560
	Handelsbanken	4 871 769	4 747 143
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 117 199	4 971 703

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	4,45%	2025-10-15	10 000 000	0
Nordea Hypotek AB	3,35%	2025-01-27	13 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek AB	3,54%	2025-09-30	10 000 000	0
Nordea Hypotek AB	0,69%	2025-01-22	10 000 000	1 000 000
Stadshypotek	4,58%	2025-09-01	10 000 000	0
Stadshypotek	3,28%	2025-03-03	10 000 000	0
			63 000 000	5 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	63 000 000
Kortfristig del	63 000 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	15 750	15 750
Inre fond	23 195	32 919
Övriga kortfristiga skulder	62 217	50 465
<i>Summa Övriga skulder</i>	101 162	99 134

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	641 154	672 432
Upplupna räntekostnader	233 728	256 255
Övriga upplupna kostnader	269 523	485 965
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 144 405	1 414 652

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vörten i Göteborg, org.nr. 716443-9627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jakob Österberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Vörten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EVA MARIE DELLVE
MYHLENDORPH**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:28:21



JESSICA VILLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 15:37:46



CHARLOTTE BORNHEIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:28:35



KLAS SJÖDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 21:53:16



TOMAS DAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:36:29



JESPER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:31:52



BO-CHRISTER BOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:20:50



JAKOB ÖSTERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 22:54:57



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 11:23:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Vörten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAKOB ÖSTERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 08:00:06



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 11:23:56



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.